

CAPITULO IV

MEMORIA VINCULANTE

**DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DESARROLLO
PROYECTADO**

4.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Los criterios de clasificación del suelo, como único entorno territorial en el que se puede justificar una estructura de asentamiento, responden a las siguientes consideraciones.

4.1.1. Sobre el Suelo Rústico

El término de Abades como hemos visto en la Memoria descriptiva, forma parte de la campiña cerealista, es una planicie con pocos elementos que rompan el paisaje, a excepción de la ribera del río Moros.

En base a dicha consideración Se ha clasificado todo el termino como suelo rústico común, con la excepción, de los terrenos ocupados por infraestructuras, los terrenos con yacimientos arqueológicos, y las vías pecuarias. Estas excepciones dan lugar a que se protejan como suelo especialmente protegidos, las infraestructuras, las vías pecuarias con especial protección natural, y los yacimientos arqueológicos con especial protección cultural.

4.1.2. Sobre el Suelo Urbanizable

A la vista del contenido de la Memoria Descriptiva, el término de Abades, ubicado a 17 Kilómetros de Segovia, debe de clasificarse como un área de influencia de la capital, por lo que no es previsible un descenso de la población, sin embargo el horizonte de previsión de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, es de 8 años y se ha tenido en cuenta las necesidades previsibles en comparación con la capacidad de gestión actual del Ayuntamiento y de la posibilidad de promoción de los operadores inmobiliarios establecidos en Abades. Por este motivo el suelo urbanizable clasificado se dimensiona y considera, en función de las características reales de promoción en la actualidad y de la viabilidad real de los desarrollos considerados.

Normas Urbanísticas – Abades - Memoria

Se ha considerado, igualmente los problemas que el desarrollo sin planeamiento previo han generado, siendo en su mayor parte los producidos por la gestión de las infraestructuras y servicios que las nuevas edificaciones de iniciativa privada demandan. Por ello se establece la necesidad en el desarrollo de cada sector del suelo urbanizable, la obligatoriedad de que se creen en perfecto estado de las obras e instalaciones necesarias para su desarrollo.

Se han establecido 4 sectores de suelo urbanizable residencial en los bordes del núcleo tradicional, que sirve para completar perimetralmente el actual suelo urbano, y tres sectores de suelo industrial.

Los sectores de mayor superficie se encuentra al Sur del termino municipal, y posibilitan la implantación de nuevas construcciones si bien vinculadas al núcleo tradicional.

La delimitación de los sectores además de adecuarse a las determinaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León tiene un objeto finalista en cuanto a posibilitar, un desarrollo equilibrado y proporcionado del suelo residencial, aprovechando la influencia de Segovia capital y del polígono industrial de Valverde del Majano.

El detalle y precisión de las características de los sectores, puede observarse en el Capítulo 10 del Documento II. - Normas Urbanísticas -

4.1.3. SOBRE EL SUELO URBANO

Como puede observarse, este es un planeamiento de trazado en el que se estudia pormenorizadamente el suelo urbano detallando sus alineaciones a escala 1:1.000, con un estudio morfológico de manzanas. Su delimitación se ha ajustado a las necesidades previsibles de disposición de suelo y a la exigencia de completar y estructurar el pueblo en sus bordes.

Por estas causas, la delimitación establecida se ciñe a la estructura urbana consolidada existente, rellenando los vacíos de ordenación del núcleo de población tradicional, interiores y/o colindantes a la misma vacante en la actualidad de edificaciones, si bien dado que se pretende de realizar una planificación ordenada, en el mismo se delimitan

Normas Urbanísticas – Abades - Memoria

unidades de actuación a fin de que su desarrollo se haga armónico y por zonas de terreno muy homogéneas.

Es por ello que en el suelo urbano, se ordena de una parte el suelo urbano del núcleo tradicional (Abades), en el que se distinguen dos zonas de ordenanza perfectamente definidas, la primera de ellas que comprende el suelo urbano casco antiguo cuya tipología constructiva mayoritaria actual es de manzana cerrada, manteniéndose el mismo a fin de no distorsionar el aspecto actual del mismo. La segunda el suelo urbano consolidado, en el cual se ha considerado más oportuno no fijar una tipología constructiva específica, dado la tendencia actual a la vivienda unifamiliar aislada.

4.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

4.2.1. Criterios Generales de diseño

A) Reconocimiento del soporte físico que justifica el modo de ordenarse de Abades, con sus peculiaridades climatológicas, geomorfología y territoriales considerándolas determinantes de su crecimiento.

B) Atención a la estructura económica existente y fomento de acciones que puedan suplir los problemas detectados sirviendo como incentivos para su solución. En atención a estos objetivos básicos de diseño, se desarrolla consideraciones a distintos problemas o características. El mantenimiento del soporte físico descrito en el apartado A) ha exigido tener en cuenta:

1º.- El respeto a la estructura urbana existente en el núcleo tradicional, modificándose la actual alineación, solamente por las siguientes causas:

- La existencia de salientes inadecuados por responder a antiguas ocupaciones del espacio público injustificables. La solución adoptada ha sido rectificar la alineación, dejando fuera de ordenación por tanto a dicha situación no deseable.

- La ruptura total del trazado de calle, debido principalmente a la existencia de supermanzanas de origen agrícola-ganadero y de pajares, y que al disminuir el uso agrícola-ganadero y de almacén, quedan como ordenación

Normas Urbanísticas – Abades - Memoria

obsoletas con viales desproporcionados en su amplitud e irregulares en su forma.

2°.- Los aprovechamientos edificatorios se adecuan a los habitualmente existentes y muy especialmente en cuanto alturas de la edificación.

3°.- El respeto y tratamiento minucioso del suelo rústico, en el cual y a través de la regulación de cada división de calificación se ha atendido a su fragilidad.

4.2.2. Regulación de compatibilidad de usos

Las zonas establecidas atienden básicamente:

A) Mantener una compatibilidad de usos semejante a la existente, admitiéndose en las situaciones urbanas la combinación del uso residencial con otros productivos en edificación principal y auxiliar. Si bien prohibiendo expresamente el uso ganadero.

B) Mantener tipos edificatorios acordes con la forma de vida local, lo que excluye las estructuras de copropiedad o propiedad horizontal con unidades familiares superiores a 12, entendiéndose como tal aquellas en las que un solo acceso sirve a doce unidades familiares diferentes.

C) Mantener las alturas de la edificación de acuerdo con la imagen deseable de perfil urbano, y las características de la red viaria y de infraestructuras y las condiciones de soleamiento.

D) Establecer condiciones de parcela, adecuadas por un lado, al parcelario existente en aquellas zonas ya consolidadas, y por otro las condiciones de máxima segregación admisible para las zonas de nuevo desarrollo.

E) Establecer una zona de protección del suelo urbano y de los elementos arquitectónicos y paisajes protegidos, respecto de las estaciones base de Telefonía Móviles, en forma de círculo, cuyo radio sería de 300 metros, respecto del límite del casco urbano.

Normas Urbanísticas – Abades - Memoria

4.2.3. Criterios de urbanización

Las diferentes intervenciones de urbanización se regulan normativamente en dos tipos para la red viaria-espacios libres y en forma para las zonas verdes.

El tratamiento de la red viaria deberá atender a las condiciones establecidas en las secciones tipo que forma parte de los planos de alineaciones a escala 1:1.000. Los materiales de pavimentación y elementos de infraestructura incorporados, se adecuan de igual manera a las características del medio y el suelo como soporte, en combinación con criterios netamente estéticos para completar áreas de cierto valor arquitectónico.

En cuanto a Ordenación, se han reflejado todos los espacios interiores considerados como públicos según la información catastral disponible.

4.3. CRITERIOS DE GESTIÓN

4.3.1. En el Suelo Urbano

En el suelo urbano se establecen tres ámbitos de actuaciones y de gestión:

a) Suelo urbano no consolidado por la edificación o por la urbanización, incluidos en Unidades de Actuación, en ella la gestión se ha estudiado para hacerla viable desde dos perspectivas diferentes:

- Viabilidad económica garantizada para ser promovido.
- Viabilidad de Gestión, a través de la iniciativa Particular (Sistema de Compensación), en aquellos sectores necesarios para el desarrollo de la localidad.
- Viabilidad de propiedades: en cuanto a simplificar su gestión a incluir exclusivamente a aquellas propiedades realmente beneficiadas.

b) Suelo urbano, en la que se establecen actuaciones aisladas de urbanización y normalización.

Normas Urbanísticas – Abades - Memoria

c) En el resto del suelo urbano, no incluido en las unidades de ejecución anteriormente definidas, ni en actuaciones aisladas, en estos suelos la actuación es directa sin que deba vincularse a ningún ámbito concreto, salvo las exigencias que establezcan las zonas de ordenanza correspondientes y las contenidas en la regulación general para el suelo urbano.

Dentro de esta zona se ha eliminado la remisión a planeamiento posterior a fin de evitar la notable paralización de licencias de obras.

4.3.2. En el suelo urbanizable

Como se señala en el apartado 4.1.1. de esta Memoria el suelo urbanizable clasificado se dimensiona y considera en función de las características reales de promoción en la actualidad y la viabilidad real de los desarrollos considerados. Por ello se clasifica mayoritaria, en la zona colindante con el núcleo de población.

4.4. CUANTIFICACIÓN DE LO ESTABLECIDO EN EL PLANEAMIENTO

4.4.1. Superficies por clase de suelo

TIPOLOGIA DE SUELO	SUPERFICIE
Suelo Urbano	87,60 Ha
Suelo Urbanizable residencial	70,50 Ha
Suelo Urbanizable industrial	72,23 Ha
Suelo Rústico	2.968,27 Ha
TOTAL	3.198,60 Ha

4.4.2. Superficies incluidas en Unidades de Actuación en suelo urbano

Se han delimitado 11 Unidades de Actuación en suelo urbano.

Se han delimitado 6 unidades aisladas de urbanización y/o normalización.

4.4.3. Superficies incluidas en los sectores en suelo urbanizable

Normas Urbanísticas – Abades - Memoria

Se han delimitado 5 sectores como suelo urbanizable, sus características específicas se recogen en las fichas de gestión, y su diseño en los planos correspondientes.

Todos ellos se encuentra situado perimetralmente al casco urbano tradicional, y próximo al mismo.

En los sectores residenciales se ha elegido como sistema de ejecución el de compensación, por considerarse el más idóneo a los fines propuestos, ya que el terreno resultante de la ordenación tiene un alto contenido económico-privado, la ordenación que se deja para un posterior desarrollo a través del correspondiente Plan Parcial, ya que el mismo debe contemplar la ordenación.

4.4.4. Superficies asignadas a equipamientos y zonas verdes

Tipo de Equipamiento	Superficie Existente	Superficie Propuesta	Total
Consultorio Médico	106,22	----	106,22
Cultural: Centro Cultural	251,43	----	251,43
Religioso: Iglesia Parroquial San Lorenzo Mártir	657,69	----	657,69
Servicios: Ayuntamiento y Juzgado de Paz	377,61		377,61
Cementerio	2.478,95		2.478,95

Zonas Verdes: Jardín de la Plaza de la Iglesia	2.239	----	2.239
Jardín Elena Fortuny	472	----	472
Jardín carretera acceso a la localidad	2.200		2.200
Deportivos: Campo de futbol	6.533,76	---	6.533,76
Pista polideportiva	810,61		810,61
Frontón	550,30		550,30

Normas Urbanísticas – Abades - Memoria

Polideportivo cubierto	1.410,65		1.410,65
Piscina	4.962,30		4962,30
Area deportiva	25.712,80		25.712,80
TOTAL	48.763,32		48.763,32

4.5. Infraestructuras

4.5.1. Suministro de agua

El agua que surte al núcleo de población procede de una perforación situada dentro del termino municipal, en el denominado prado Morales. Desde el pozo se bombea el agua a dos depósitos reguladores con una capacidad respectiva de 70 m3 el deposito elevado y de 500 m3 el deposito en superficie.

El sistema de tratamiento del agua es automático.
La red actual cubre la totalidad del núcleo de población.

4.5.2. Evacuación

En la actualidad la red de evacuación, presta servicio a toda la población, siendo únicamente necesarias actuaciones puntuales de escasa importancia. La red esta construida con tubería de hormigón principalmente y de PVC, tiene una longitud total de 7.400 metros, Las secciones de tuberías están comprendidas entre los diámetros 300 y 600 mm. El vertido final se realiza a través de un solo colector a la Estación Depuradota de Aguas Residuales (EDAR), de reciente construcción, situada al Norte del núcleo de población, vertiendo con posterioridad a cielo abierto. La red es suficiente para recoger todo el vertido del municipio y de su posible ampliación.

4.5.3. Depuración y vertidos

Dicha infraestructura se encuentra actualmente en funcionamiento desde hace más de un año, siendo el tratamiento que reciben las aguas residuales correcto y suficiente.